



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 173 „Freiflächensolaranlage
Marquardt/ Satzkorn“**

**Textliche Festsetzungen
Pflanzlisten
Hinweise**

Datum: 20.05.2025

Planungsstand: 2. Entwurf zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 4a Absatz 3 BauGB und zu der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Absatz 3 BauGB

Art des Plans / Verfahrens: Qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Absatz 1 BauGB, Normalverfahren gemäß § 2 BauGB

1. Textliche Festsetzungen

Art der Baulichen Nutzung

- 1.1 Der Zweck des Bebauungsplanes ist die Unterbringung von Freiflächensolaranlagen sowie der dazugehörigen Anlagen und Nebenanlagen und technischen Einrichtungen, die der Gewinnung von erneuerbaren Energien aus Sonnenkraft dienen.

In den Sonstigen Sondergebieten SO-1 bis SO-5 sind alle für die Energiegewinnung aus Sonnenkraft notwendigen Anlagen zulässig, wie:

- a) Solarstromanlagen (Photovoltaik) einschließlich ihrer Gestelle und der Bodenbefestigung;
 - b) unterirdische Kabelanlagen für Zu- und Ableitungen sowie die Verkabelungen der Solarstromanlagen und der notwendigen Einrichtungen für die Energiegewinnung und Überleitung;
 - c) notwendige Baustraßen und Erschließungswege;
 - d) Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie, Transformatoren-, Übergabestationen und Schaltanlagen, Wechselrichter, Gleichrichter sowie alle anderen notwendigen Nebenanlagen;
 - e) Einrichtungen und Anlagen zur technischen Überwachung der Photovoltaikanlagen sowie
 - f) Einrichtungen und Anlagen, die der Information über das Solarkraftwerk dienen, z.B. Informationstafeln;
 - g) eine Halle für die Wartung von Solarmodulen mit einer Grundfläche von höchstens 150 qm. Die Wartungshalle ist innerhalb der Fläche A-B-C-D-E-F-A im Sonstigen Sondergebiet SO-3 zu errichten.
- 1.2 In den Sonstigen Sondergebieten SO-1 bis SO-5 sind zusätzlich landwirtschaftliche Nutzungen zulässig.
- 1.3 In dem Sonstigen Sondergebiet SO-5 ist zusätzlich eine Elektro-Tankstelle mit 24 Ladepunkten, einschließlich Sanitärgebäude, Getränke- und Imbissautomat und Picknickplätzen zulässig.
- 1.4 Die Installation von Freileitungen ist unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird auf 4,0 m über Geländeoberkante beschränkt. Die maximalen Oberkanten sind in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Für Antennen, Lüftungen und Masten von Sicherheitsanlagen kann die zeichnerisch festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis zu 6,0 m überschritten werden. Für die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1 Buchstabe g zulässige Halle sowie für die gemäß textlicher

Festsetzung Nr. 1.3 zulässigen Nutzungen kann die zeichnerisch festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis zu 2,0 m überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 3.1 Die mit "GFL" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Betreiber der Ferngasleitung (FGL) 80.01 und der sonstigen dort liegenden Leitungen zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 4.1 Innerhalb der Sondergebiete SO-1 bis SO-4 ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.2 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gehölzflächen" sind Bäume und sonstige Bepflanzungen sowie Gewässer zu erhalten. Bäume und sonstige Hecken und Sträucher sind nach Pflanzliste anzupflanzen und zu erhalten. Die Pflanzfläche ist 20-30 cm auszumulden. Eine Zufahrt zugunsten der Betreiber der Freiflächensolaranlagen ist mit einer maximalen Breite von 6 m zulässig. Den Betrieb nicht wesentlich störende Erdkabel und Einfriedungen sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 25a und 25b BauGB)

Gestalterische Festsetzung en nach BbgBO

- 5.1 Die Photovoltaikanlage ist einzufrieden. Die zulässige Höhe der Einfriedung beträgt inklusive Übersteigschutz maximal 2,50 m über Geländeniveau. Zäune sind als Industriezaun, Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun auszuführen. Die Einfriedung muss entweder einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 10 cm oder im Abstand von 10 Metern bodenebene Durchlässe mit einer Größe von 20 cm x 20 cm aufweisen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m § 81 BbgBO)

2. Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Sträucher

a) Außenreihen

Betula pendula Sandbirke	Betula pendula Sandbirke
Carpinus betulus Hainbuche	Carpinus betulus Hainbuche
Cornus mas Kornelkirsche	Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel	Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Hasel	Corylus avellana Hasel
Crataegus laevigata u./o. monogyna Ein-/Zweiggriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata u./o. monogyna Ein-/Zweiggriffeliger Weißdorn
Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche

Malus syvestris Wildapfel
 Prunus avis Wildkirsche
 Prunus spinosa Schlehe
 Rosa canina Hundsrose
 Rubus fruticosus Brombeere
 Salix caprea Salweide
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder

 Sorbus aucuparia Eberesche

Malus syvestris Wildapfel
 Prunus avis Wildkirsche
 Prunus spinosa Schlehe
 Rosa canina Hundsrose
 Rubus fruticosus Brombeere
 Salix caprea Salweide
 Sambucus nigra Schwarzer
 Holunder
 Sorbus aucuparia Eberesche

b) Innenreihe

Acer campestre

Feldahorn

3. Nachrichtliche Übernahme

Bodendenkmale

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in der Denkmalliste des Landes Brandenburg folgende Bodendenkmale aufgeführt:

Teilfläche 1: BD 2117, BD 2106, BD 2108, BD 2118 und BD 2119.

Teilfläche 2: BD 2215.

Hochwasserrisikogebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich teilweise in einem noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Sinne des §76 Abs. 3 WHG.

In den Sondergebieten ist die Errichtung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (auch Fundamente für bauliche Anlagen) nur zulässig, wenn ein ausreichender Hochwasserschutz nachgewiesen wird.

Rechtsgrundlagen

BauGB - (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 22) geändert worden ist.

BauNVO - (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

PlanZV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

4. Hinweis

Vor der Beseitigung von Gehölzen, baulichen Anlagen oder der Durchführung sonstiger bauvorbereitender Maßnahmen hat eine Kontrolle der Baugrundstücke auf streng und besonders geschützte Arten zu erfolgen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Die Kosten hierfür sind vom Verursacher zu tragen. Sollten Vorkommen geschützter Arten gefunden werden, sind entsprechende CEF-Maßnahmen durchzuführen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.